

UUSIKAUPUNKI 895
Kukkainen 483

PETSAMON RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Petsamon tilan rantaa.

~~22.11.2012 / 11.11.2013 / 17.8.2017/~~ 29.4.2019

1. Suunnittelualue

Kaavoitettavaan alueeseen kuuluu Kukkaisen kylän länsiosan etelärannalla Petsamo -nimisen tilan RN:o 1:31 ranta-alue sekä tilojen Virpkartenkari RN:o 1:70 ja Virpiranta RN:o 1:71 alueet. Suunnittelualueen kiinteistöt:

RN:o	Nimi	Pinta-ala ha	Rantaviiva m	Rv todellinen m	Kiinteistötunnus
1:31	Petsamo	20,600	720	950	895-483-1-31
1:70	Virpkartenkari	2,045	470	570	895-483-1-70
1:71	Virpiranta	6,476	270	460	895-483-1-71
	Yhteensä	29,121	1460	1980	

Ns. muunnettu rantaviiva on laskettu 50 metrin murtoviivalla ja vastarannan läheisyydestä johtuvalla muuntokertoimella (vastarannan etäisyys: alle 100 m, kerroin 0,5, vastaranta 100 – 200 m, kerroin 0,75 ja etäisyys yli 200 m, kerroin on 1,00). Todellisen rantaviivan pituus on noin 1,98 km. Suunnittelualue sijaitsee noin 14 km Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen.



Suunnittelualueen sijainti 1:100 000

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Lähtökohdat

Luonnonympäristö

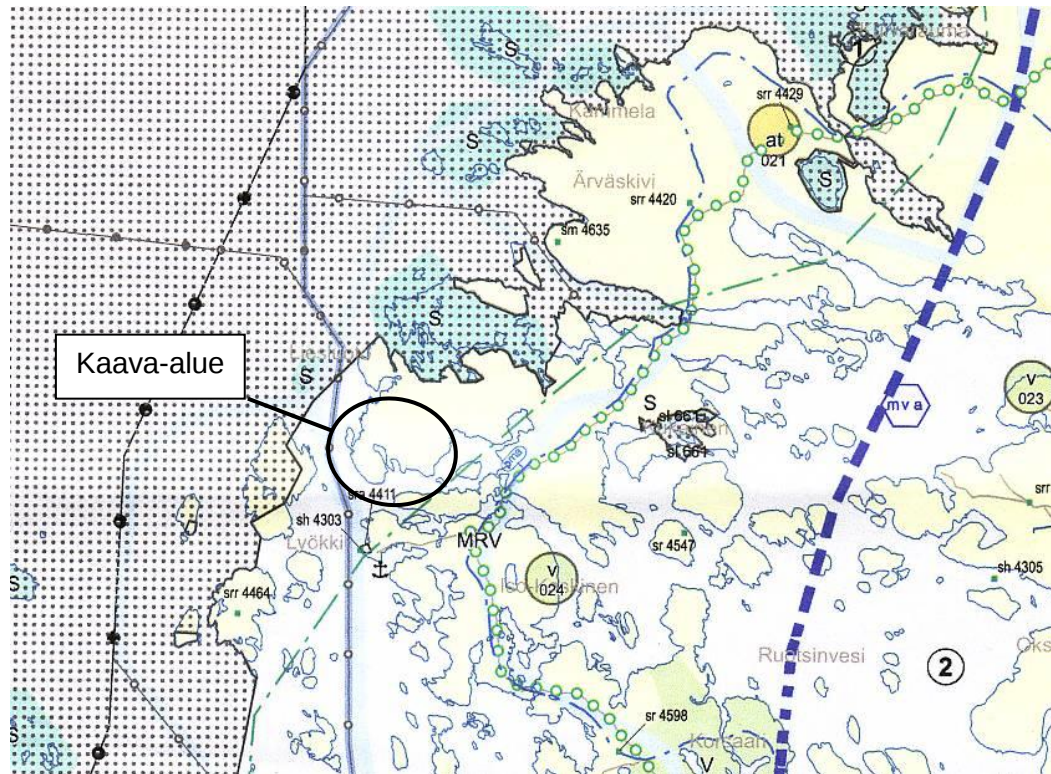
Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Avokallioita on tilan 1:70 pohjoisosan länsirannalla. Rannat ovat pääosin matalia, kallioisia ja kivikkovia sekä osittain ruovikkoisia. Suunnittelualueelle on tehty luontoselvitys. Selvitys otetaan huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Rakennettu ympäristö

- Petsamo 1:31 tilan alueelle on rakennettu vuonna 1995 huvila (104 m²) ja samana vuonna rantasauna (35 m²). Puuvaja (15 m²) ja venevaja (15 m²) ovat valmistuneet vuonna 1996. Rakennettu yhteensä 169 m². Rakennuspaikkaa ei ole lohottu itsenäiseksi tilaksi.
- Virpkartenkari 1:70 tilan alueelle on rakennettu saunamökki (2003 / 26 m²) ja vierasmaja (2005 / 11 m²) sekä varastovaja (2005 / 5 m²). Rakennettu yhteensä 42 m².
- Virpiranta 1:71 tilan alueelle on rakennettu vanha mökki (1972 / 47 m²) ja talousrakennus (1970 / 11 m²), yhteensä 58 m², sekä siitä noin 80 metrin päässä oleva toinen loma-asunto (1980 / 87 m²) ja siihen laajennuksena porstua (2000 / 12 m²). Talousrakennus (26 m²) on valmistunut vuonna 1976 sekä siihen laajennus (17 m²) vuonna 2000, yhteensä 142 m². Rakennuspaikkoja ei ole lohottu itsenäisiksi tiloiksi. Kummallakin lomarakennuksella on oma pihapiirinsä.
- Naapurustossa on rakennettuja lomarakennuspaikkoja.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita (MRV). Alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 1 eli 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 % kokonaisrantaviivasta. Alue sisältyy Natura 2000 rantojensuojeluohjelmaan, Uudenkaupungin saaristo FI0200072, maakuntakaavassa sl 638.



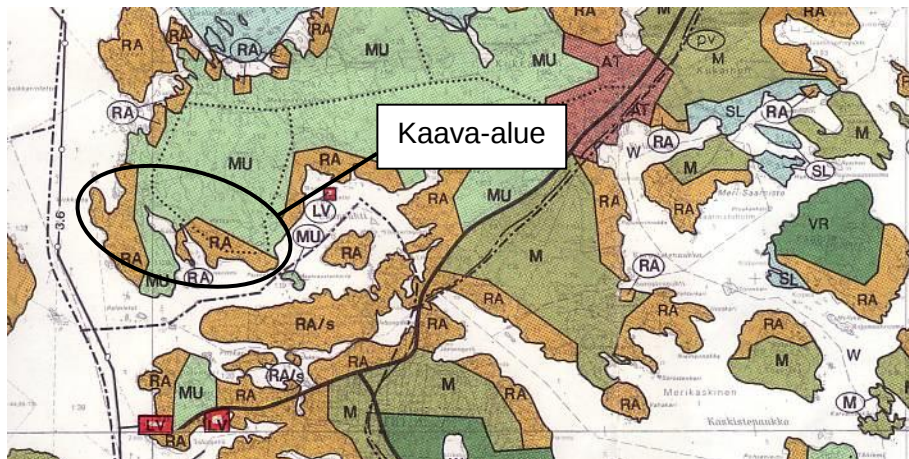
Ote maakuntakaavasta noin 1:100 000

Yleiskaava

Turun ja Porin lääninhallitus on vahvistanut Uudenkaupungin yleiskaavan 25.8.1994.

Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alue III, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 las 3 ha maa-alueita kohti siten, että pienempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Yleiskaavan selostuksen ja kaavamääräyksen mukaan Pyhämaalla ja keskeisellä alueella vuoden 1985 jälkeen lohkotut tilat lasketaan mukaan kantatilaan, kun määritellään rakennusoikeuksia (lohkominen ei siis merkitse ilman muuta rakennuskelpoisuutta).

Suunnittelualue on loma-asuntoaluetta (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja. Alueen maisemaa tulee hoitaa niin, että ympäristön arvot säilyvät. Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu ulkoilureitti.



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta noin 1:50 000

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ja lähinaapurustossa ei ole vahvistettuja ranta-asemakaavoja.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin kaupunginvaltuuston 12.6.2018 hyväksymä rakennusjärjestys, joka korvaa aiemman 11.4.2002 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella olevalla ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Vanhoilla ra-rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempi, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa max 200 m², mikäli rakennuspaikka on yli 3000 m² ja se on puustoinen.

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan

Tavoitteet

Oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava ohjaa ranta-asemakaavan laatimista ja mitoitusta.

Suunnittelussa otetaan huomioon

- rakennusjärjestyksen määrittelemä tulvauhka-alue.
- määräykset jätevesien käsittelystä.
- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Ranta-asemakaavan tavoitteet:

- Petsamon tilan 1:31 ranta-alueelle suunnitellaan yksi omarantainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1), joka on jo rakennettu.
- Tilojen Virpkartenkari 1:70 ja Virpiranta 1:71 alueille suunnitellaan jo rakennettujen loma-asuntojen kohdille yhteensä kolme lomarakennuspaikkaa.
- Rakentamaton ranta-alue suunnitellaan maa- ja metsätalousalueeksi (M-1). Alueella on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta, ja alueella saa rakentaa vain kartalla osoitetulla rakennus- alalla. Virpkartenkarin rakentamaton alue suunnitellaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Ranta-asemakaava laaditaan siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja lisäksi niin, että

- o suunniteltu uudisrakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.
- o turvataan luonnonvaraisen eläimistön ja kasviston elinmahdollisuudet.
- o luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan huomioon ja ranta-alueille jätetään riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Rakentaminen tulee tukeutumaan olemassa olevaan rakenteeseen.

3. Laadittavat vaihtoehdot

Maasto-olosuhteet ja kiinteistöjen omistukset rajaavat laadittavia vaihtoehtoja.

- 0-vaihtoehdon mukaan
 - o ranta-asemakaavaa ei tehdä ja alueelle rakennetaan suunnittelemattomasti mahdollisilla poikkeamispäätöksillä. Yhtenäisen rakentamattoman rannan säilyminen vaarantuisi.
- A-vaihtoehdon mukaan
 - o ranta-asemakaavalla suunnitellaan Petsamon tilan ranta-alueelle yksi omarantainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1) sekä tilojen Virpkartenkari ja Virpi-ranta alueille yhteensä kolme omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA-4).
 - o vaihtoehdossa turvataan yhtenäisen rakentamattoman rannan säilyminen.

4. Arvioitavat vaikutukset

Alueen luonnonympäristölle aiheutuvat vaikutukset arvioidaan kaavan laatijan toimesta. Samoin arvioidaan maiseman muutokset mereltä katsoen. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan kaavoituksessa. Alueelle on tehty luontokartoitus sekä kesällä 2018 luontoselvitys (täydennetty 24.4.2019), jotka otetaan huomioon rakennuspaikkojen sijoittelun suunnittelussa.

5. Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja rajanaapurit sekä tärkeimmät viranomaiset, kuten Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Uudenkaupungin kaupunki.

6. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen sekä likimääräinen aikataulu (suluissa)

- Maanomistajat ilmoittavat kirjeellä kaupungille ranta-asemakaavan käynnistämisestä ja pyytävät kaupunginhallitusta ryhtymään tarpeellisiin toimiin kaavoituksen vireillesaattamiseksi. (Tammikuu 2013)
- Kaupunki toimittaa tiedon kaavoitustyön aloittamisesta eli vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaikille osallisille kirjeitse ja ilmoittaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä. Osalliset saavat lausua osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon ja järjestetään tarvittaessa kaavaluonnoksen esittely sekä neuvottelu kaikkien osallisten kesken. (Helmi-maaliskuu 2013)
- Pidetään aloitus/viranomaisneuvottelu, johon kaavan laatija kutsuu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Uudenkaupungin kaupungin edustajat sekä maanomistajat. (Kesäkuu 2015)
- Kaava-aineisto pidetään kaupungilla nähtävillä 30 päivää. Osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaupunki ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä. Kaupunki pyytää kaavasta lausunnot eri viranomaisilta. (Loka-marraskuu 2017)
- Valmis kaava-aineisto toimitetaan kaupungin viranomaisten käsittelyyn. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen

kaavaehdotuksesta. Tämän jälkeen kaava viedään valtuuston hyväksyttäväksi. (Touko-kesä-kuu 2019)

- Kaava on lainvoimainen valitusajan jälkeen, kun siitä on vielä kuulutettu ja ilmoitettu em. sanomalehdissä. (Elo-syyskuu 2019)

7. Yhteystiedot

Uudenkaupungin kaupunki

Leena Arvela-Hellén
puh. 0500 743 087

Kaavan laatija

dipl. ins. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101

pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy, Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Liitteenä:

- Kartta kaavoitettavasta alueesta 1:5000